



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI PESCARA
SEZIONE CIVILE

nella persona della Dott.ssa Cleonice G. CORDISCO in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 1701 ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2021, vertente

TRA

D. di D.I. & c. SAS (P.I. ...), in persona del legale rappresentante "pro tempore", rappresentata e difesa dall'avv. A. S. come da procura in atti

OPPONENTE

E

A.M. (C.F...), in persona del legale rappresentante "pro tempore", rappresentata e difesa dall'avv. A. B. come da procura in atti

OPPOSTO

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo.

CONCLUSIONI: come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato la "D. di D.I. & c. s.a.s." (di seguito D.), in persona del legale rappresentante "pro tempore", conveniva in giudizio, davanti a questo Tribunale, A.M., e proponeva opposizione avverso il decreto con cui le era stato ingiunto il pagamento della somma di euro 51.770,00, oltre interessi e spese, quale prezzo residuo della cessione d'azienda intercorsa tra le parti in data 25 marzo 2019.

In particolare, l'odierna opponente – premesso di aver acquistato dal A.M. l'azienda esercente attività di ristorazione/pizzeria sita in ...; che i locali destinati allo svolgimento di detta attività non



risultavano conformi alle “autorizzazioni edilizie” contrattualmente garantite dal cedente; che, nel dettaglio, con un’ordinanza risalente al 2016, era stata intimata la riduzione in pristino dell’immobile per riscontrate irregolarità relative alla veranda esterna, che avevano costretto la società cessionaria a rivedere il progetto di ristrutturazione iniziale, circoscrivendolo alla parte interna della pizzeria; che, inoltre, il A.M. non aveva fornito le autorizzazioni relative alle canne fumarie dell’immobile; che nel corso dei lavori eseguiti dalla stessa opponente era stata riscontrata la presenza di ammaloramenti e infiltrazioni all’interno delle mura dei locali adibiti a pizzeria; che nel febbraio 2020 la società istante aveva reiterato al cedente le richieste di regolarizzazione/eliminazione dei vizi contestati, senza esito; che il 18 marzo 2020 il Comune di ... aveva invitato il A.M. a depositare documentazione integrativa al fine di ottenere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria; che, con missiva in pari data, l’opponente aveva chiesto invano una riduzione del prezzo di vendita; che, in ogni caso, aveva corrisposto in favore del cedente la maggiore somma di euro 28.730,00, rispetto a quanto indicato (euro 22.230,00) nel ricorso monitorio - tanto premesso, concludeva per la revoca del decreto ingiuntivo opposto e, in via subordinata, chiedeva accertarsi l’esatto ammontare del debito residuo.

L’opponente chiedeva, altresì, in via riconvenzionale, di “restaurare l’equilibrio patrimoniale con conseguente determinazione del prezzo di vendita anche ai sensi dell’articolo 1492 c.c. e per l’effetto ordinare la ripetizione dell’indebitato ex art. 2033 e segg.ti c.c. ed a fronte dell’ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c., ovvero con indennizzo e/o risarcimento del danno da quantificarsi in corso di causa”.

Costitutosi in giudizio, A.M. evidenziava come le presunte difformità riscontrate dalla D. non riguardassero i beni oggetto del contratto, ricomprendendo la cessione solo i beni mobili risultanti dall’allegato B all’atto notarile e l’avviamento aziendale, con conseguente infondatezza della domanda di riduzione del prezzo di vendita.

L’opposto rappresentava, altresì, in ordine alle lamentate irregolarità edilizie, di aver depositato presso l’Ufficio Comunale già in data 14 dicembre 2016 domanda di rilascio del “permesso di costruire in sanatoria”, positivamente riscontrata il 18 marzo 2020, e che tali circostanze non avevano impedito l’esecuzione dei lavori di ristrutturazione, nè l’avvio dell’attività né, tantomeno, l’uso della veranda da parte dell’opponente.

Per il resto, il A.M. contestava puntualmente l’assunto avversario e concludeva, previa concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, per il rigetto dell’opposizione, pur



riconoscendo l'inesattezza dell'importo ingiunto e rideterminando il credito residuo nella misura di euro 45.270,00, oltre interessi. Con vittoria di spese da distrarsi in favore del procuratore antistatario. Con ordinanza del 6 ottobre 2021, il precedente istruttore rigettava la richiesta di cui all'art. 648 cpc. Così compendiatamente i fatti di causa, ritiene il Tribunale che la proposta opposizione sia solo parzialmente fondata e che, pertanto, debba essere accolta nei limiti di seguito specificati.

Ed invero, occorre innanzitutto evidenziare che con il contratto oggetto di causa le parti abbiano espressamente convenuto di cedere l'azienda comprensiva dei beni mobili di cui all'allegato B dell'atto notarile e l'avviamento, precisando altresì che nella cessione non erano ricompresi beni immobili (art. 1 del contratto).

Inoltre, per quanto rileva in questa sede, era stato escluso il subentro del cessionario nei rapporti contrattuali in essere tra il cedente e terzi, ad eccezione del contratto di locazione con il proprietario dei locali in cui veniva svolta l'attività (cfr. art. 3).

Tanto premesso, si evidenzia che le irregolarità lamentate dall'opponente riguardano il locale della pizzeria oggetto della cessione e non l'attività medesima.

Ed allora, deve innanzitutto osservarsi che, conformemente alla qualificazione del rapporto operata dalle parti, la cessione non ha comportato l'assunzione da parte del A.M. di un obbligo di eliminare i vizi propri dell'unità immobiliare di proprietà di terzi in cui l'azienda avrebbe dovuto essere esercitata.

Infatti, la cessione congiunta dei beni aziendali e del rapporto di locazione, come nella specie, non fa venir meno l'autonomia dei due contratti e delle singole obbligazioni assunte dalle parti che lo hanno sottoscritto, al più condizionandone solo alcuni aspetti; il locatore resta obbligato ex art. 1575 c.c. al mantenimento del bene in stato da servire all'uso convenuto nei confronti del nuovo conduttore, sicché l'eliminazione delle infiltrazioni presenti nelle mura del locale era e restava obbligo del locatore stesso, terzo rispetto al cedente e al cessionario. Il A.M., pertanto, è estraneo al fatto generatore dell'inadempimento lamentato e generatore del danno (peraltro riconducibile ai proprietari dell'immobile sovrastante i locali della pizzeria) (cfr. Corte d'App. di Cagliari Sez. distaccata di Sassari, n. 257/2023, R.G. 390/2020).

Né rileva, in questa sede, l'autorizzazione rilasciata dal locatore al A.M., in qualità di precedente conduttore, di incassare quanto liquidato dalla compagnia assicuratrice in conseguenza dell'apertura dei sinistri occorsi, difettando nella specie finanche la prova del pagamento di tali indennizzi in favore dell'odierno opposto.



Infine, sempre con riguardo alle lamentate infiltrazioni, per quanto conosciute dal cedente prima della conclusione del contratto, non può non rilevarsi come la D. abbia comunque eseguito lavori di ristrutturazione (in occasione dei quali si sarebbe avveduta della problematica a seguito della rimozione della controsoffittatura) nonchè inaugurato i locali, esercitandovi indisturbata l'attività commerciale (tanto da non aver allegato alcun impedimento in tal senso).

In definitiva, deve escludersi ogni responsabilità del A.M. a riguardo.

Parimenti, priva di pregio è la tesi dell'opponente circa l'inadempimento del cedente dell'obbligo di garantire la conformità dei locali alle "autorizzazioni edilizie" e, più in generale, alla normativa vigente.

A riguardo, si richiama il consolidato orientamento giurisprudenziale in materia di locazione ad uso commerciale (che ben può applicarsi, per analogia, al caso che ci occupa) che sostiene la tendenziale irrilevanza delle difformità amministrative e/o urbanistiche per l'esercizio dell'attività da svolgere nell'immobile ai fini della validità del contratto e della responsabilità per inadempimento del concedente, a meno che questi abbia assunto l'obbligo specifico di garantire i necessari titoli abilitativi, oppure manchino in radice i requisiti per il relativo ottenimento. Tanto sul presupposto che costituisca onere del conduttore/affittuario verificare che le caratteristiche dei beni siano adeguate a quanto necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi (cfr. Cass. n. 14731/18, n. 1735/11 e n. 20796/18).

Ora, pur volendosi ritenere convenuta nella specie la pattuizione di una siffatta garanzia - (si veda l'art. 6 del contratto, ove si legge: "Il cedente, volendosi assumere in caso diverso la responsabilità per l'evizione e per i danni, dichiara e garantisce che: [...] non sussistono contenziosi in relazione all'attività esercitata, essendo la stessa conforme alle norme vigenti") - non sono emersi elementi che consentano di includere la veranda (della cui abusività si duole l'opponente) nel contratto di locazione, non essendo stato quest'ultimo nemmeno prodotto, ma solo genericamente richiamato dall'art. 3 della cessione. Tale clausola rinvia alla planimetria allegata sub lett. D, dalla quale, tuttavia, non si evince l'esatta determinazione degli spazi locati.

A tanto si aggiunga che, a fronte dell'abusività della veranda e del relativo ordine di riduzione in pristino del 2016, l'opponente non ha dedotto di non averla utilizzata, ma solo di aver dovuto rivedere il progetto di ristrutturazione iniziale, circoscrivendolo allo spazio chiuso della pizzeria.

Per altro verso, a fronte della difesa svolta sul punto dall'opposto (si veda pag. 4 comparsa di costituzione e risposta "negli avversi scritti difensivi non v'è cenno circa il mancato utilizzo della



veranda de qua., così come nessun riferimento ad eventuali obblighi di chiusura e/o rimozione della struttura”), nulla è stato eccepito dalla controparte, rimanendo la circostanza in esame del tutto incontestata.

Ebbene, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito, con principi che possono applicarsi anche al caso di specie, che “può individuarsi un eventuale inadempimento del locatore solo là dove il carattere abusivo dell’immobile concesso in godimento abbia in qualche misura inciso su un qualche concreto profilo di interesse del conduttore (Cass., Sez. 3, 21/08/2020, n. 17557, cit.), con la precisazione che finché nessuna limitazione, contestazione o turbativa del godimento abbia condizionato la sfera del conduttore spetta a quest’ultimo allegare e fornire la prova del concreto pregiudizio subito per effetto di tale particolare caratteristica giuridica del bene, dovendosi escludere l’inadempimento del locatore, in ragione della mera circostanza in sé del carattere abusivo dell’immobile locato, non costituente, in quanto tale, un pregiudizio iure ipsa per il conduttore” (così in motivazione, Cass. n. 9766/2023).

Pertanto, anche sotto tale profilo la domanda sul punto appare infondata.

Quanto al difetto di autorizzazioni delle canne fumarie e della mancata consegna delle certificazioni degli impianti idraulico ed elettrico, valgano le seguenti osservazioni.

Innanzitutto, non sfugge a chi scrive che le questioni relative all’immobile in cui viene esercitata l’azienda sono rilevanti ai fini dell’inadempimento delle obbligazioni discendenti dalla relativa cessione quando sono tali da determinare nella res ceduta ai sensi dell’art. 2556 c.c. la mancanza di un elemento essenziale per l’esercizio dell’attività commerciale dedotta in contratto (v. Trib. Milano, sez. XIV, 16/04/2019, n. 3740 e Trib. Milano, 10/07/2020, n. 4113).

Ciò posto, la difesa della D. ha (genericamente) chiesto la riduzione del prezzo ex art. 1492 c.c., così azionando la garanzia per i c.d. vizi redibitori, cioè relativi alle imperfezioni e ai difetti della cosa inerenti al processo di produzione, fabbricazione, formazione e conservazione; diversamente, la garanzia di cui all’art. 1497 c.c. per mancanza di qualità promesse o essenziali riguarda la natura della merce ed indica la mancanza di particolari perfezionamenti che rendono la cosa idonea all’uso cui è destinata.

Ora, poiché la D. non ha fatto valere alcun difetto relativo al processo produttivo o conservativo dei beni costituenti l’azienda, bensì la non corrispondenza al vero delle caratteristiche della res litigiosa, come garantite al momento della conclusione del contratto, la domanda va ricondotta nell’ambito dell’art. 1497 c.c.



Sostiene, infatti, la società opponente di essere rimasta sprovvista della documentazione autorizzativa delle due canne fumarie esistenti nei locali, come confermato anche dal tecnico di parte che, escusso sul punto all'udienza in data 11 marzo 2022, ha dichiarato: "...la circostanza l'ho potuta accertare previa consultazione presso gli Uffici preposti, in particolare l'Asl di Pescara".

Tuttavia, tale assunto è smentito dalla dichiarazione di conformità delle canne fumarie prodotta dal A.M.; né all'acquirente è stato inibito l'uso degli impianti in questione per ordine della competente autorità.

Non si ravvisa, dunque, alcun inadempimento del cedente per mancanza di qualità promessa del bene venduto.

Infine, quanto al dedotto mancato rilascio delle certificazioni degli impianti idraulico ed elettrico, ogni questione è superata alla luce della ristrutturazione eseguita anche su detti impianti da parte della D., che avrebbe dovuto diligentemente reperire la documentazione in questione.

In definitiva, nessun inadempimento ai sensi dell'art. 1490 e dell'art. 1497 cc per mancanza delle qualità promesse (così riqualficata la domanda) può essere imputato al A.M., con conseguente rigetto delle relative richieste di riduzione del prezzo e/o risarcitorie.

Infatti, il rimedio della riduzione del prezzo di vendita di cui all'art. 1492 cc non spetta all'acquirente che faccia valere la mancanza di qualità del bene trasferito (Trib. Milano, cit.).

A diverse conclusioni deve giungersi in ordine alla domanda subordinata dispiegata dall'opponente, per avere ammesso il A.M. di aver ricevuto in pagamento la maggior somma indicata dall'opponente; pertanto, accertato che il credito residuo vantato dal A.M. è pari ad euro 45.270,00, il decreto ingiuntivo deve essere revocato, con condanna della D. al pagamento, in favore della controparte, del suddetto importo, oltre interessi così come monitoriamente richiesti dal ricorso al saldo.

L'accoglimento dell'opposizione sul punto giustifica la compensazione delle spese di lite in ragione di un quarto; la residua frazione viene posta a carico dell'opponente, nella misura indicata in dispositivo, con distrazione in favore del difensore avv. A. B., che si è dichiarato antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta da D. DI D.I. & C. SAS, in persona del legale rappresentante "pro tempore", nei confronti di A.M., ogni ulteriore istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

a) in parziale accoglimento dell'opposizione, che per il resto rigetta, accerta il minore credito di A.M. nella misura di euro 45.270,00;



Sentenza n. 831/2025 pubbl. il 24/07/2025
RG n. 1701/2021
Repert. n. 1438/2025 del 24/07/2025
Sentenza n. cronol. 2574/2025 del 24/07/2025

b) per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo opposto e condanna la D. di D.I. & c. Sas al pagamento di detto importo in favore della controparte, oltre interessi così come monitoriamente richiesti dal ricorso al saldo.

c) compensa le spese del giudizio in ragione di un quarto e condanna la società opponente al pagamento della residua frazione, che liquida nella misura di euro 5.712,00 per compenso professionale, oltre accessori come per legge, da distrarsi in favore dell'avv. A. B., dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Pescara, il 22 luglio 2025

Il Giudice
Dott.ssa Cleonice G. Cordisco

